

CMS Bureau Francis Lefebvre

2 rue Ancelle
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

T +33 1 47 38 55 00
cms.law/bfl

Monsieur Arnaud Monnet
Horizon Asset Management
21B rue Jacques Cartier
78960 Voisins le Bretonneux

Références personnelles : TGR/FHE/ibi

Neuilly sur Seine, le 2 mars 2017

Objet : synthèse du régime fiscal applicable au fonds Opportunité Pierre 2

Cher Monsieur,

Vous nous avez interrogés sur le traitement fiscal de la Société de Libre Partenariat (« SLP ») à capital variable OPPORTUNITE PIERRE 2, étant précisé que ce traitement fiscal doit s'apprécier tant au niveau de la SLP elle-même qu'au niveau des porteurs de parts.

A cet égard, nous comprenons que :

- la SLP a vocation à prendre des participations dans des sociétés de capitaux (SAS) ;
- l'activité des SAS, exercée sous le code NAF de marchand de biens, consisterait principalement à acquérir des ensembles immobiliers bâtis pour les revendre, après y avoir effectué des travaux de rénovation ou de réhabilitation ;
- dans le cadre de certains projets, les SAS pourraient également avoir une activité annexe de promotion immobilière, c'est-à-dire faire construire sur des terrains nus, notamment dans le cadre d'extensions du bâti existant ; les SAS n'exerceraient cette activité de promotion immobilière que pour des projets de rénovation et réhabilitation, et non pas pour des projets autonomes ;

Pour les besoins du présent avis, nous avons supposé, sans vérification de notre part, que :

- les documents, supports et copie des documents que nous avons examinés dans le cadre de votre demande sont complets, à jour à la date de signatures et conformes aux originaux ;
- la description générale du schéma est exacte et correcte ;
- les documents examinés sont conclus dans des conditions financières et économiques qui reflètent les conditions de marchés aux transactions qui y sont visées ;

CMS Bureau Francis Lefebvre est membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants / CMS Bureau Francis Lefebvre is a member of CMS Legal Services EEIG, a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms.

Implantations CMS / CMS locations : Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luxembourg, Lyon, Madrid, Medellin, Mexico City, Milan, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Prague, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.
cms.law/bfl

Siège social / Head Office : CMS Bureau Francis Lefebvre – Avocats au Barreau des Hauts-de-Seine – 2 rue Ancelle, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.E.L.A.F.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 39 180 € – 722 047 164 R.C.S. Nanterre – Ident. TVA FR 69 722 047 164

- la SLP a son siège de direction effective en France ;
- les souscriptions au capital de la SLP bénéficiaire confèrent aux souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'associé, à l'exclusion de toute autre contrepartie, notamment sous forme de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaires aux biens produits ou aux services rendus par la SLP.

1. Traitement fiscal de la SLP

Aux termes de l'article 1655 sexies A du Code général des impôts (« CGI »), pour l'imposition de ses bénéfices et celle de ses associés, une SLP est soumise au régime fiscal des fonds professionnels de capital investissement (« FPCI ») constitués sous la forme de fonds communs de placement (« FCP »).

Par référence au régime des FCP, la SLP n'est donc pas soumise à l'impôt sur les sociétés (« IS »).

2. Traitement fiscal des porteurs de parts

2.1. Eligibilité au Quota Fiscal

Le traitement fiscal des porteurs de parts est différent selon que la SLP est éligible, ou non, au quota fiscal prévu par l'article 163 quinquies B du CGI (le « Quota Fiscal »).

Afin de satisfaire au Quota Fiscal, les investissements de la SLP doivent porter majoritairement sur des parts ou actions de sociétés européennes (i) soumises à l'impôt sur les sociétés et (ii) exerçant une activité industrielle ou commerciale « mentionnée à l'article 34 du CGI ».

S'agissant précisément d'activités immobilières réalisées au travers de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés, la question de l'éligibilité au Quota Fiscal de la SLP est sujette à interprétation :

- d'après la jurisprudence, les activités de marchand de biens sont considérées comme relevant de l'article 34 du CGI¹ ;
- selon la doctrine administrative, les activités de promotion immobilière relèvent de l'article 35 du CGI² et non de l'article 34 du même code, ce qui jette un doute sur la possible éligibilité de cette activité au Quota Fiscal ;
- s'agissant des activités mixtes combinant des activités éligibles et non éligibles, le Conseil d'Etat semble considérer qu'elles relèvent de l'article 34 du CGI dès lors que

¹ CAA Paris, 22 novembre 2002, n°99-3902, De Menthon : décision rendue non pas au sujet de l'article 163 quinquies B du CGI, mais sur le fondement de l'article 44 sexies du CGI qui fait référence aux activités commerciales au sens de l'article 34 du CGI.

² BOI-BIC-CHAMP-80-10-10-20150603, n°400 : doctrine concernant l'article 44 sexies du CGI

l'activité non éligible est exercée à titre accessoire et constitue le complément indissociable de l'activité éligible³ ; le Conseil d'Etat s'était notamment fondé sur la proportion du chiffre d'affaires afférent à l'activité non éligible (7,5% dans l'affaire concernée) et sur le fait que les activités non éligibles n'étaient réalisées que dans le but de conforter l'activité principale de la société, qui était elle-même éligible.

Il convient de préciser ici que les solutions envisagées ci-dessus ont été appliquées pour le dispositif spécifique des "*entreprises nouvelles*" prévu à l'article 44 sexies du CGI. Toutefois, ces solutions nous semblent transposables au Quota Fiscal prévu à l'article 163 quinquies B du CGI dans la mesure où, quand bien même les deux dispositifs sont distincts par leurs effets, le Conseil d'Etat devrait malgré tout mener une analyse similaire pour déterminer dans quelle mesure une activité immobilière peut, ou non, relever de l'article 34 du CGI.

D'après les faits qui nous ont été exposés, nous comprenons que l'activité de promotion immobilière exercée par les SAS serait un complément indissociable au service de l'activité principale de marchand de biens. Nous comprenons en effet que les activités de construction sur terrains ne constitueraient pas des projets indépendants, mais devraient être systématiquement réalisées accessoirement à l'activité de marchand de biens.

Dans ces circonstances, et tout en ayant relevé la part d'incertitude liée principalement à l'absence de commentaires administratifs ou de solutions jurisprudentielles spécifiques à ce cas de figure, il nous semble que, par analogie avec l'analyse menée par le Conseil d'Etat pour le régime des "*entreprises nouvelles*" prévu à l'article 44 sexies du CGI, la SLP devrait pouvoir être éligible au Quota Fiscal prévu au 163 quinquies B du CGI.

2.2. Imposition des personnes soumises à l'IS

Sous réserve de la possibilité de considérer la SLP comme éligible au Quota Fiscal, le régime de faveur serait applicable aux porteurs de parts soumis à l'IS. Le régime fiscal de faveur serait alors le suivant :

- les porteurs ne seraient pas soumis à l'imposition des écarts de valeur liquidative ;
- les répartitions d'actif seraient affectées prioritairement au remboursement des apports ; l'excédent, sous réserve que les apports aient été réalisés depuis au moins deux ans, serait imposé au taux de 15% ;
- les plus-values de cession des parts de la SLP seraient imposables au taux de 15%.

En l'absence d'application du régime de faveur, l'imposition des écarts de valeur liquidative ne devrait pas s'appliquer, dans la mesure où plus de 90% de l'actif de la SLP serait composé de titres de sociétés soumises à l'IS. Les revenus et les plus-values seraient imposables au taux de droit commun.

³ CE, 22 novembre 2006, n°286156, Artis : décision rendue sur le fondement de l'article 44 sexies ; au cas d'espèce, la société en cause exerçait une activité principale d'entrepreneur en bâtiment (activité éligible) et une activité accessoire de promotion immobilière (activité non éligible).

2.3. Imposition des personnes physiques

Sous la même réserve de considérer la SLP comme éligible au Quota Fiscal, le régime fiscal des porteurs de parts de SLP, personnes physiques, serait celui applicable aux porteurs de parts de FPCI prenant la forme de FCP, sous réserve d'un engagement de détention de 5 ans :

- aux termes de l'article 163 quinquies B, I du CGI, les sommes ou valeurs auxquelles donnent droit les parts concernées sont exonérées d'impôt sur le revenu (« IR ») ; en revanche, les produits restent soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15.5% ;
- aux termes de l'article 150-0 A III 1, du CGI, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions ou de rachats de parts de SLP et répondant aux conditions pour bénéficier du régime de faveur sont exonérées d'impôt sur le revenu ; en revanche, elles restent soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15.5%.

En l'absence d'application du régime de faveur, ou en cas de non-respect de ces conditions d'application, les porteurs de parts seraient soumis à l'IR dans les conditions de droit commun.

* *

*



François Hellio
Avocat - Associé
T +33 1 47 38 42 13
F +33 1 47 38 57 40
E francois.hellio@cms-bfl.com



Thierry Granier
Avocat - Associé
T +33 1 47 38 44 03
F +33 1 47 38 56 68
E thierry.granier@cms-bfl.com